



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY  
DENMARK

## Evaluering af AlmenBolig+konceptets 1. fase

*Nyindustrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde*

Jensen, Jesper Ole; Friis, Freja

*Publication date:*  
2011

*Document Version*  
Tidlig version også kaldet pre-print

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*

Jensen, J. O., & Friis, F. (2011). *Evaluering af AlmenBolig+konceptets 1. fase: Nyindustrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde*. SBI forlag. <http://www.kab-bolig.dk/Default.aspx?ID=3539>

### General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

By, Bolig og Ejendom  
Jesper Ole Jensen  
Freja Friis

7. september 2011

## Evaluering af AlmenBolig+ konceptets 1. fase: Ny-industrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde



<b>INTRODUKTION .....</b>	<b>3</b>
FORMÅL .....	3
TEMAER .....	4
FREMGANGSMÅDE .....	4
STATUS .....	4
<b>MOTIVER OG FORVENTNINGER TIL ALMENBOLIG+ .....</b>	<b>6</b>
KOMMUNER .....	6
BOLIGSELSKABER .....	7
UDLEJNING .....	9
<b>NY-INDUSTRIALISERING, ØKONOMI OG TVÆRKOMMUNALT SAMARBEJDE .....</b>	<b>10</b>
BILLIGGØRELSE Gennem INDUSTRIALISERING .....	10
TVÆRKOMMUNALT SAMARBEJDE .....	11
<b>UDFORDRINGER, BETÆNKELIGHEDER, RISICI .....</b>	<b>12</b>
KVALITEN AF BYGGERIET .....	12
DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE .....	13
VALGFRIHED OG TILPASNING .....	14
TIDSFORBRUG .....	15
<b>FORBEDRINGSFORSLAG OG PERSPEKTIVER .....</b>	<b>16</b>
KOMMUNER .....	17
BOLIGSELSKABER .....	17
PRODUCENT OG ARKITEKT .....	17
<b>OPSAMLING OG KONKLUSIONER .....</b>	<b>17</b>
NYINDUSTRIALISERING, ØKONOMI OG TVÆRKOMMUNALT SAMARBEJDE .....	17
UDFORDRINGER OG PERSPEKTIVER .....	19
<b>BILAG 1. INTERVIEWS .....</b>	<b>20</b>
<b>BILAG 2. SPØRGEGUIDES .....</b>	<b>21</b>

KAB har udviklet det af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (dengang Velfærdsministeriet) godkendte forsøgsprojekt AlmenBolig+, som muliggør tilsagn til indtil 2.000 boliger i perioden frem til udgangen af 2012. Den samlede forsøgsperiode løber indtil udgangen af 2016.

**AlmenBolig+** er et forsøgskoncept, som har til formål at afprøve etableringen og driften af moderne basisboliger kendetegnet ved:

- Husleje på op til 30 % under det normale for nye, almene boliger
- Rationalisering af byggeriet gennem ny-industrialisering. Boligerne produceres på fabrik til en pris væsentligt under rammebeløbet
- Enkle storrumsboliger med køkken, bad, toilet, malede vægge og lofter samt lakerede gulve. Beboerne indretter selv værelser ved opsætning af skillevægge mv.
- Lavere omkostninger til bygningsdriften ved at beboerne selv i al væsentlighed varetager driften, baseret på en "beboeralmanak", som indeholder råd og anvisninger.
- Vedligeholdelse og henlæggelser i nyt koncept.
- Indregulering af beboerindskud ved genudlejning og øgede muligheder for godtgørelse ved forbedringer.
- Familieboliger på op til 130m<sup>2</sup> organiseret i afdelinger med typisk 50-100 boliger under eksisterende boligorganisationer.
- Digitalt administrationskoncept, som indebærer at al kommunikation med administrationen foregår via internettet.

KAB, Domea og 3B samarbejder med en række kommuner og boligorganisationer om udvikling af projekterne. Målgruppen for boligerne er fortrinsvis unge familier, der ønsker at bo i en lejebolig i eller omkring de store bycentre, og som gerne vil kunne præge deres bolig og har lyst til at tage ansvar for bygningsdriften. Men hensigten er, at der skal være plads til alle grupper i AlmenBolig+.

Det følger af forsøgskonceptet og ministeriets tilsagn, at der skal iværksættes en samlet evaluering af forsøget.

### Formål

Evalueringen har overordnet til formål at:

- samle op på erfaringer med afprøvning af AlmenBolig+
- bidrage til evt. tilretning af forsøgskonceptet
- opstille konkrete forslag til eventuelle ændringer af det almene regelsæt.

Evalueringen er opdelt i tre faser, med forskelligt fokus:

1. Ny-industrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde
2. Udlejning og naboskab samt beboernes ansvar for drift og vedligehold
3. Afsluttende evaluering.

De to del-evalueringer gennemføres i perioden 2011-2014. Den samlede afsluttende evaluering foretages senest i 2016.

Som appendiks til selve projektevalueringen foretages yderligere en evaluering af det faktiske energiforbrug i boligerne.

Denne rapport udgør første del-evaluering af Almenbolig+, med temaet 'Ny-industrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde'.

## **Temæer**

### *Motivation og forventninger*

Sigtet er at få indblik i de forskellige aktørers forventninger. Hvordan aktørerne ser på konceptets praktiske og ideologiske karakter, på mulighederne for at forny sektoren, på tilpasning til det lokale boligmarked etc. For at nuancere billedet er det valgt også at spørge aktører, som har fravalgt AlmenBolig+.

### *Ny-industrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde*

Det er primært ovennævnte tre temaer, der behandles. Der indgår spørgsmål om de konkrete succeskriterier, fx økonomi, samarbejde, kvalitet, styring af proces m.v.

### *Udfordringer, betænkeligheder, risici*

Her gennemgås deltagerens syn på en række af de mulige udfordringer, man kunne se i konceptet i udgangspunktet, samt de udfordringer og betænkeligheder, som deltagerne har givet udtryk for i forbindelse med interviewene.

### *Forbedringsforslag og perspektiver*

Her spørges alle aktører om forslag til forbedringer (til evt. ændringer af konceptet) samt eksempler på spin-off i forbindelse med processen og konceptet generelt.

## **Fremgangsmåde**

Evalueringen gennemføres i samarbejde mellem KAB og SBI. Den omfatter formulering af de konkrete spørgsmål og teser samt omfang og udvælgelse af datamateriale og interviewpersoner.

Denne første del af evalueringen er primært baseret på kvalitative interviews med udvalgte parter tilknyttet forsøgskonceptets første udviklingsfase. Alle interviews tager udgangspunkt i en spørgeguide, struktureret efter konceptets overordnede succeskriterier og forventede problemstillinger tilknyttet emnerne industrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde. Til trods for de på forhånd definerede spørgsmål, åbner samtlige interviews for nye interessante tematikker, som er blevet forfulgt løbende. Interviewpersoner fremgår af bilag 1, og spørgeguiden ses i bilag 2.

## **Status**

AlmenBolig+ er indtil videre opdelt i tre rammeudbud: 0, 1 og 2. Heraf har nummer 1 været langt det største med i alt 569 boliger, mod 136 boliger i rammeudbud 0 og 125 boliger i rammeudbud 2. Det samlede antal boliger udbudt under AlmenBolig+ er p.t. 830. Status for de enkelte projekter under de enkelte rammeudbud fremgår af skemaet herunder.

Projekt	Kommune	Projektteam	Boligselskab	Forretningsførselselskab	Antal boliger	Start	Slut
<b>Rammeudbud 0</b>					<b>136</b>		
Grøndalsvænge Allé	København	Kodumaja og ONV ark	AKB - KBH	KAB	83	08-2010	02-2012
Amager Fælledvej	København	Jönsson og ONV ark	3B	3B	53	12-2010	10-2011
<b>Rammeudbud 1</b>					<b>569</b>		
Nymarksvej	Århus	Scandi Byg og ONV arkitekter	Præstehaven	Østjysk Boligselskab	35	07-2011	07-2012
Dybenkærsvej	Hvidovre		Boligselskabet Friheden	KAB	125	10-2010	01-2012
Ravnsborgvej	Køge		Sydbo	KAB	70	02-2011	02-2012
Ragnhildgade	København		BSB - KBH	Domea	120	11-2011	03-2013
Birkedommervej	København		3B	3B	51	06-2012	05-2013
Dalbygård	Kolding			Domea			udgået
Hjortespringsvej	Herlev		Herlev Boligselskab	KAB	36	05-2011	05-2012
Langkildevej	Hvidovre		Hvidovre Boligselskab	KAB	34		udsat
Gl. Klausdalsbrovej	Herlev		3B	3B	50	07-2011	07-2012
Åmosen	Hillerød		AKB	KAB	30		usikker
Jonstrupvang	Furesø		Furesø Boligselskab	KAB	18		usikker
<b>Rammeudbud 2</b>					<b>125</b>		
Sundbygård	København	Pihl & Vandkunsten	AKB - KBH	KAB	60	06-2011	05-2013
Sundbyvang	København		AKB - KBH	KAB	65	02-2012	11-2013

Tabel 1. Oversigt over planlagte og igangværende AlmenBolig+ projekter.

Der er gennemført et rammeudbud 3 i forsommeren 2011, og det omfatter indtil videre ca. 150 boliger, således at det samlede volumen i løbet af 2011 vil nå op på ca. 1.000 boliger. Et forsigtigt skøn på det samlede volumen ved udgangen af 2012, hvor projektperioden slutter, er 1250 familieboliger.

## Motiver og forventninger til Almenbolig+

I følgende afsnit beskrives de forskellige parter motiver og forventninger til deltagelse i AlmenBolig+.

### Kommuner

#### Rekruttering

KAB har indtil begyndelsen af 2011 haft møde med 17 kommuner<sup>1</sup> i potentielle vækstområder. KAB's direktion har været i kommunerne og forelagt konceptet for borgmestre og embedsmænd, og på det grundlag har kommunerne overvejet deres deltagelse. Der er herudover foretaget sonderende henvendelser til et mindre antal centrale kommuner, uden at der har været afholdt egentlige møder.

Der er p.t. indgået aftale med syv kommuner, mens flere fortsat overvejer, ligesom der er kontakt til andre potentielle deltager-kommuner.

#### Årsager til fravalg

Blandt de kommuner, som ikke vil være med, er der ifølge KAB forskellige grunde:

- *Ikke ønske om almene boliger.* I nogle kommuner ønsker man ikke p.t. at få flere almene boliger, eksempelvis i Roskilde. Man venter i stedet til markedet bedrer sig for andels- og ejerboliger.
- *Finansielle problemer.* I andre kommuner (fx Hillerød) har man haft forhandlinger, og selvom kommunen er positiv, har finanskrisen betydet store besparelser. Derfor er AlmenBolig+ lagt på hylden indtil videre.
- *Billige boliger ikke relevant.* Der er kommuner, som umiddelbart vurderer, at konceptet ikke giver mening lokalt, da det kan være lige så billigt at købe en andels- eller ejerbolig.

#### Årsager til deltagelse

De kommuner, som har valgt at deltage i udviklingsprojektet, betoner forskellige potentialer ved AlmenBolig+, der typisk relaterer sig til det lokale boligmarked.

I København har man følgende motiver: 1) Rekruttering: Der er behov for forskellige boligtyper, for at byen kan tilbyde boliger til alle. 2) Pendling: For at undgå pendlingsproblemer, skal der bygges billige boliger tæt på centrum. 3) Opdelt by: Vigtigt at kunne tilbyde boliger til mellemindkomstgruppen

Økonomiforvaltningens analyser viser således efterspørgsel på tæt-lavt byggeri, som kan konkurrere med parcelhusene via lille, privat have. Kommunen forventer derfor, at AlmenBolig+ kan levere noget i den stil. Hvis det bliver en succes, vil kommunen trække de positive resultater frem og fx ikke være

<sup>1</sup> Hillerød, Lyngby, Furesø, Rødovre, Hvidovre, Herlev, Glostrup, Tåstrup, Roskilde, Køge, Frederikssund. København, Frederiksberg, Halsnæs, Egedal, Århus og Kolding.

bange for at bruge ny-industrialiseret byggeri og forfine det. Målet med AlmenBolig+ er også at forhindre nye store almene boligenklaver med negativ udviklingsspiral.

Det er en udfordring, at kommunen ikke kan stille krav om Almenbolig+ på bestemte byggegrunde. Man så gerne, at man kunne sikre opførelse af AlmenBolig+ i de kommende byudviklingsområder, som ikke er ejet af kommunen selv.

I Københavns Kommune har der også fundet en ideologisk diskussion sted for og imod konceptet. Men konklusionen er, at 500 ud af 60.000 almene boliger ikke forrykker det store billede. *"Jeg tror, at den almene boligsektor bliver styrket ved at have en bred palet."* (planlægger, Københavns kommune). Kommunen giver nogle bud på, hvilke strategiske mål AlmenBolig+ forventes at kunne indfri: At blande boligformer, tiltrække børnefamilier, rykke ved grænserne mellem den almene og private boligsektor samt styrke den almene sektors konkurrenceevne.

Køge kommunes interesse for AlmenBolig+ konceptet hviler på parametre som: Alsidig beboersammensætning, vækstkommune og at konceptet er innovativt og anderledes. Kommunen har dog ikke gjort sig særlige tanker om AlmenBolig+ konceptets satsning på et andet beboersegment. Kommunen har haft nogle bemærkninger til kvaliteten af byggeriet, som er afklaret.

Andre kommuner ser AlmenBolig+ som en mulighed for at komme ud af 'ældrefælden', og trække nye beboersegmenter til. Man kan bruge konceptet til seniorboliger, der frigør parcelhuse og dermed skaber mobilitet på det lokale boligmarked. Selvom konceptet oprindeligt var tænkt til yngre familier med små børn, vurderer kommunerne, at det også er velegnet for seniorer.

For flere kommuner har energiaspektet i Almenbolig+ (energiklasse 1) også haft betydning for motivation og engagement i projektet.

### **Boligselskaber**

I de 50 boligselskaber, som KAB administrerer, er meningerne delte i forhold til AlmenBolig+. KAB vurderer, at 2/3 er positive, mens 1/3 er negativt stemt. Det er forsøgt at få de øvrige store københavnske boligselskaber – Lejerbo, AAB og FSB – med (ej monopol på den gode ide), men de tre selskaber har takket nej. Interviews med enkelte af selskaberne og med KAB tyder på, at det i to af de tre selskaber alene er ideologiske overvejelser, der ligger bag.

### *Argumenter imod AlmenBolig+*

De boligorganisationer, som har fravalgt AlmenBolig+, begrundet hovedsageligt dette med, at konceptet bryder med principielle ideologiske overbevisninger. AlmenBolig+ betragtes som et nicheprodukt, der retter sig mod en snæver, mere ressourcestærk målgruppe. Den udvidede råderet og driftsforpligtelsen, kræver høj grad af beboerinvolvering, hvilket kan betyde, at ressourcevage grupper ekskluderes. Således udtrykkes en bekymring for, at AlmenBolig+ konceptet ikke er i stand til at løse den boligsociale opgave, og at det i værste fald kan udhule den almene sektors sociale rolle. *"AlmenBolig+ konceptet er jo enormt sårbart og kan ikke passe ind i de hårde forpligtelser, vi har som almen sektor. Det kan jo ikke være med til at løse sociale opgaver"* (direktør, AAB).



Et boligselskab finder selvforvaltningen problematisk og kritiserer kompromisset om færre ydelser og lavere administrationsbidrag for at opnå lavere husleje. Man mener ikke, det er muligt at holde den lave husleje på længere sigt, og at det vil gå ud over de mest ressourcetsvage. *"Vi ønsker ikke at begynde at differentiere på vores administration i forhold til at videregive leverancer til vores beboere – vi vil ikke risikere et system, som tvinger beboere til at betale ekstra, hver gang de får en husordenssag"* (direktør, AAB).

KAB's holdning er, at der med almene boliger ikke kun menes boliger for de svageste, men for et bredt udsnit af befolkningen, og at billiggørelse og ansvarliggørelse hænger godt sammen. Konceptet skal kunne tage hensyn til eventuelle svage beboere. Det bemærkes tillige, at de AlmenBolig+ boliger, man bygger, fortsat vil fylde meget lidt i det samlede landskab, måske ½ % (1.000 boliger ud af ca. 200.000 almene boliger i hovedstadsområdet). For hver anden AlmenBolig+, man opfører, bygges stadig én 'normal' almen bolig. Det handler derfor ikke om at erstatte ét koncept med et andet, men om at udvide tilbuddet på hylderne. En AlmenBolig+ bolig kan således ikke umiddelbart sammenlignes med en traditionel almen bolig.

Udover de ideologisk forskellige syn på AlmenBolig+ og den almene sektors rolle generelt, kan der i udmeldingerne om AlmenBolig+ imidlertid også ligge en positionering blandt boligselskaberne. Uanset hvad, kan en svag opbakning til AlmenBolig+ potentielt udgøre et problem for konceptets levedygtighed. Dels af praktiske årsager (for få ønsker at opføre boligerne), dels af politiske årsager, idet det kan underminere legitimiteten i at understøtte et koncept for den almene sektor, der reelt kun bakkedes op af en begrænset del af sektoren. På trods af en ikke entydig opbakning til konceptet forventes der fortsat opført et samlet omfang på 1.250 enheder, hvilket må anses som en rimelig kritisk masse for at vurdere forsøgets forskellige elementer.

#### *Motiver for deltagelse i AlmenBolig+*

De boligselskaber, der har valgt at deltage i AlmenBolig+, ser forskellige perspektiver i billiggørelse og øget selvforvaltning i AlmenBolig+, nemlig mulighed for:

- at tilbyde boliger der kan tilpasses den enkeltes behov
- at få en blandet beboersammensætning
- at bruge erfaringerne fra AlmenBolig+ på det eksisterende byggeri
- at udvide sortimentet på den almene hyld og styrke sektoren
- at bruge AlmenBolig+ som løftestang for udsatte boligområder.

Man er bekendt med de ideologiske kontroverser konceptet indebærer, men argumenterer typisk for, at 'almene boliger' principielt skal opfattes som boliger for hele den danske befolkning. En direktør for et af de deltagende selskaber udtaler: *"Jeg mener ikke, at AlmenBolig+ er for liberalistisk. I mine øjne er det afgørende, at der bliver bygget boliger til alle slags mennesker og deres behov"* (direktør, 3B).

Et boligselskab udtaler, at de tilsluttede sig AlmenBolig+ konceptet fordi 'det er et godt koncept'. De konkrete motivationsfaktorer var: 1) Den udvidede råderet, der giver mulighed for individuelt tilpassede boliger, som selskabet længe har været på forkant med, netop ved at sætte fokus på råderet. 2) Den lavere husleje ved at billiggøre driften.

Nogle selskaber ser udover billiggørelsen også en mulighed for at overføre erfaringer fra AlmenBolig+ til den øvrige almene boligmasse. *"Mit håb eller bagvedliggende tanke er at bruge nogle af elementerne fra forsøgskonceptet i det eksisterende byggeri"* (direktør, 3B).

Andre selskaber understreger imidlertid, at det er begrænset, hvor meget erfaring de kan overføre til eksisterende byggeri, idet AlmenBolig+ er tæt-lavt og dermed skiller sig ud fra selskabets øvrige bygningsmasse.

Gennemgående er ønsket om, at AlmenBolig+ kan bidrage til en bredere og mere alsidig beboersammensætning.

Både kommuner og boligorganisationer understreger, at den udvidede råderet gør AlmenBolig+ fleksibel og åbner mulighed for at tilpasse boligerne til individuelle ønsker og behov.

Hertil kommer en forventning om, at AlmenBolig+ kan bruges til at give områderne et positivt løft. Både kommuner og boligorganisationer påpeger, at AlmenBolig+ har potentiale til at udvide den almene sektors rolle, men understreger *"at AlmenBolig+ ikke skal erstatte et koncept med et andet, men blot udvide tilbuddet på hylderne"* (byggedirektør, KAB). Tilsvarende argumenter lyder: *"Målet er at kunne holde huslejeniveauet nede og samtidig styrke sociale forhold og ejerskab. Strategien er at tiltrække ressourcestærke/selvhjulpne beboere og derigennem løfte områderne"* (direktør, 3B).

Samlet set synes selskaberne at betone forskellige elementer af AlmenBolig+, fra meget konkrete fordele ved individuelt tilpasset byggeri til at se det som en mulig løftestang for det eksisterende byggeri. Denne fortolkningsmæssige fleksibilitet af konceptet kan ses som en styrke for udbredelsen af konceptet.

De deltagende boligselskaber har haft overvejelser omkring kvalitet og særligt drift af byggeriet, men har også givet bud på, hvordan man vil tackle de mulige udfordringer.

Den praktiske håndtering af udfordringerne i konceptet, primært i forhold til kvalitet, om det kan lejes ud, egen vedligeholdelse m.m. har tilsyneladende ikke være afgørende for selskabernes ønske om at deltage i AlmenBolig+. Samlet set kan det konkluderes, at boligselskabernes holdning til AlmenBolig+ i høj grad er præget af ideologi.

### Udlejning

En potentiel risiko ved alt nybyggeri er faren for udlejningsvanskeligheder. Det kunne tænkes, at kravet om egen indsats omkring renholdelse og vedligeholdelse ville holde potentielle lejere væk, men det synes tværtimod for mange at være en attraktion ved dette byggeri.

Der er oprettet en 'Interesseliste' for AlmenBolig+. Ved årsskiftet 2009/2010 var der ca. 4.000 på listen, i efteråret 2010 knap 8.000. I forbindelse med tildeling af boligerne anvendes et skema (selvangivelse), hvor der spørges til beboernes baggrund, håndværksmæssige kvalifikationer, præferencer etc. KAB regner på denne baggrund med fuldtegnning i god tid inden indflytning, hvilket er usædvanligt.

Der er gjort meget for at skabe opmærksomhed om projektet, og medierne har vist interesse for det (bl.a. har der været en forside i Jyllands Posten og omtale i DR og TV2). Der er afholdt informationsmøder med 4-500 gæster. Ansøgerne, hvoraf flertallet er yngre familier, ønsker en billig havebolig i byen, uanset om det er Køge eller København, og man er ikke skræmt, men nærmere tiltrukket af det forpligtende fællesskab, som boligformen kræver. Det kan altså konstateres, at der er en stor efterspørgsel på denne type boliger, og udlejningsvanskeligheder synes at ligge langt væk.

## Ny-industrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde

### Billiggørelse gennem industrialisering

Det overordnede succeskriterium er *"at bygge boliger af god kvalitet til en pris på minimum 10 % under maksimumsbeløbet, med lave driftsudgifter"*. Hertil kommer udviklingen af et digitalt administrationskoncept og en Beboeralmanak. Det vurderes fra alle interviewede parter, at konceptet indtil nu har kunnet leve op til målsætningerne.

#### Vurderinger fra producent og arkitekt

Producenten understreger stordrifts- og skalafordelens effektiviseringsmuligheder: *"Jeg er ikke i tvivl om, at det store volumen har en givtig effekt på prisen. Vi har satset mange millioner på forsøgskonceptet i form af testproduktioner, hvilket kun har kunnet betale sig pga. volumen"* (direktør, Scandi Byg).

Det billiggør også produktionen, at underleverandørerne kun skal levere til ét sted, nemlig Scandi Byg i Løgstør. Der er en omkostning ved transport af modulerne, men det er ikke relevant at flytte produktionen tættere på hovedstadsområdet. Scandi Byg fremhæver, at deres produkter er afhængige af viden og dygtige fagfolk. *"Jo mere vi kan producere i Løgstør, desto billigere"* (direktør, Scandi Byg).

Producenten vurderer, at for at kunne producere lige så billigt som i rammeudbud 1, skal man op i en ordre på minimum 100 boliger. Set i forhold til AlmenBolig+ giver det således mulighed for mindre rammeudbud fremover.

#### Vurderinger fra kommuner og boligselskaber

Der er forskel på, hvordan kommunerne og boligselskaber vurderer huslejen vil blive i AlmenBolig+:

- I *Københavns Kommune* vurderer man, at AlmenBolig+ boligerne faktisk er billigere end forventet, hvilket bl.a. skyldes ændringen af almenboligloven i 2009 (styring og finansiering af den almene boligsektor), som reducerer starthuselejen med 12 % i nybyggede, almene boliger. Huslejen for en 85m<sup>2</sup> bolig er ca. 5.800 kr. pr. måned.
- I *Århus Kommune* vurderer man, at den egentlige kapitaludgift, som følge af det lavere maksimumsbeløb, ikke er væsentlig lavere end for andet nyt byggeri, så forskellen ligger i driften.
- Hos *KAB* vurderer man, at målsætningen for AlmenBolig+ om op mod 30 % billigere husleje i forhold til sædvanlige almene boliger holder. En vurdering af de første udlejninger, som sker i løbet af 2011 viser ifølge KAB, at lejeniveauet er i omegnen af 22-27 % lave-

re end i en tilsvarende 'traditionel', ny opført almen bolig. Dette er dog kun baseret på en enkelt udlejning. De efterfølgende faser af evalueringen vil indeholde en grundigere analyse af huslejeniveauet i AlmenBolig+.

De konkrete huslejer vil også afhænge af, hvilket udstyrsniveau den enkelte boligorganisation vælger. Flere har således foretaget tilvalg af bl.a. ovenlysvinduer, skure ved indgang, skiferbeklædning på ydervægge m.v., hvilket umiddelbart fører til højere husleje.

En enkelt kommune (Køge) mener, at økonomi har vejet for tungt i udbudsbedømmelsen og finder det således problematisk, at maksimumsprisen udgjorde den afgørende faktor ved udpegnings af vinderen for rammeudbud 1.

Andre kommuner peger på, at 'det åbne udbud' i forbindelse med rammeudbud 1 har banet vejen for, at finde det mest konkurrencedygtige produkt. *"Den åbne konkurrence betød, at kommunen fik indblik i alle tilbud. På den måde sikrer kommunen sig det mest konkurrencedygtige produkt og de bedste sammenligningsgrundlag"* (planlægger, Københavns kommune).

#### Ændringer på boligmarkedet

Man kan diskutere konceptets økonomiske robusthed overfor ændringer i markedet. Konceptet er udtænkt i 2006 til vækstområder under højkonjunktur, som billige boliger til lav- og mellemindkomstgrupper. Således er grundstenene udformet (og succeskriterierne formuleret) i en bestemt samfundsøkonomisk virkelighed (højkonjunktur og dyrere grundpriser). Spørgsmålet er, om der med faldende boligpriser fortsat vil være et marked for AlmenBolig+, og om man skal bruge kræfter på at udbrede et billigbolig-koncept, når markedet selv producerer billige boliger?

Umiddelbart udtrykker samtlige involverede parter ikke bekymring for de ændrede konjunkturer. Tværtimod påpeger flere, at tiden har været med AlmenBolig+, idet billige grundpriser og lavkonjunktur gør det billigere at bygge på velbeliggende grunde, hvilket overordnet styrker konceptets fremtidige udviklingsbetingelser.

Kommuner i udkanten af hovedstadsområdet, hvor prisen på ejerboliger er faldet meget på grund af krisen, ser ikke sig selv som værende relevante for udbredelse af AlmenBolig+. En tese kan derfor være, at antallet af mulige samarbejdskommuner for AlmenBolig+ er blevet mindre, fordi boligpriserne er faldet, mens konceptet i de resterende kommuner har fået bedre vilkår som følge af faldende grundpriser.

#### Tværkommunalt samarbejde

De store volumener, der muliggør den billige pris, forudsætter sammenkoblede byggeordrer på tværs af kommuner og boligorganisationer. I lyset heraf udgør det tværkommunale samarbejde en forudsætning for at opnå produktionens skalafordele. Det er derfor en del af opgaven, at koordinere projekter på tværs således, at projekterne realiseres ved fælles udbud og i en kontinuerlig proces.

Temaet er blevet belyst ud fra en formodet antagelse om problematikker forbundet med kommunernes samarbejde og koordineringspraksis. Spørgsmå-

lene har derfor taget udgangspunkt i, hvilke erfaringer kommuner (og boligorganisationer) har haft i forhold til at indgå i samlede produktionsplaner og i praksis være en brik i et større puslespil, som indebærer, at det ikke er den enkelte kommune (og den enkelte boligorganisation) selv, der bestemmer, hvornår byggeriet kan realiseres.

Generelt beskriver de interviewede parter team-samarbejdet (producent, kommune, bygherre og arkitekt) som vellykket og konstruktivt, og det opfattes som altafgørende for udviklingen af et godt produkt. *"Teamsamarbejdet har været afgørende for produktresultat og kvalitet og er dermed centralt for, at alle interesser imødekommes og for at opnå succesfulde resultater."* (direktør, Scandi Byg). Dette underbygges af, at alle kommuner udviser stor forståelse for at 'stå i kø' til leverancen, og ingen kommuner har givet udtryk for problemer med dette. Flere har peget på tidsfaktoren som en generel usikkerhed ved at opføre almene boliger, og at AlmenBolig+ ikke adskiller sig fra andre almene byggerier på dette punkt. Producenten har oplevet stor samarbejdsvillighed blandt de forskellige boligorganisationer og kommuner med hensyn til materialevalg m.v.

Det vurderes derfor ikke at have været et problem for kommunerne (og boligorganisationerne) at skulle 'stå i kø' og tilpasse sig rækkefølgeplanlægningen, idet alle også har forstået, at dette forløb er afgørende for den lave pris.

#### *Kommunikation og information*

KAB har som bekendt formidlet og 'solgt' AlmenBolig+ konceptet til de øvrige deltagere. Et spørgsmål til deltagerne har derfor været, om de føler sig godt nok informeret om konceptet, og om boligorganisationer og kommuner er tilfredse med KAB's formidling, herunder de potentielle udfordringer der ligger i konceptet. Alle – med en enkelt undtagelse – roser imidlertid KAB for at have beskrevet vilkårene for deltagelse klart og tydeligt. Der er generelt stor tilfredshed med KAB's åbenhed, præsentation, information og kommunikation.

#### **Udfordringer, betænkeligheder, risici**

I det følgende gennemgås deltageres syn på en række af de mulige udfordringer, man kunne se i konceptet i udgangspunktet, samt de udfordringer og betænkeligheder, som deltagerne selv har givet udtryk for i forbindelse med interviewene.

#### **Kvaliteten af byggeriet**

Det har været en central opgave for projektdeltagerne at sikre kvaliteten af byggeriet, og for de deltagende kommuner og boligselskaber har det været en indlysende forudsætning. På den ene side kan det argumenteres, at den indendørs masseproduktion giver langt bedre muligheder for at sikre mod fejl og for at hæve kvalitetsniveauet (fx med hensyn til energiklasse 1). På den anden side kunne man frygte, at den lave pris opnås på bekostning af kvaliteten, såvel den byggetekniske som den arkitektoniske.

Flere kommuner har haft overvejelser om kvaliteten. En kommune udtrykker en principiel bekymring om, hvorvidt den billige pris betyder, at produktet er for dårligt/discount og i sidste ende, modsat forhåbningerne, vil skabe en

ressourcesvag beboersammensætning. Vurderingen er dog overvejende den blandt kommunerne, at AlmenBolig+ er et fint teknisk produkt, og at der er fordele forbundet med ikke at bygge under åben himmel. Med hensyn til den arkitektoniske kvalitet er man realistiske og forventer ikke både billige boliger og 'arkitektoniske perler', men absolut hæderlig og ordentlig arkitektur.

En mangel ved AlmenBolig+, som flere boligselskaber nævner, er fraværet af fællesfaciliteter. En mulig konsekvens er, at der vil komme til at mangle plads/rum til at mødes. Det er dog ikke forbudt selv at lægge lokaler til eller leje sig ind andre steder (som man gør i andels- og ejerboliger). Det er afgørende, at fælleshuse er dyre i både anlæg og drift, og at brugen af dem ofte ikke kan legitimere udgiften. Derfor er de fravalgt i AlmenBolig+.

#### Udførende

Fra arkitekt og producents side er der gjort meget for at kvalitetssikre produktet, både gennem design, produktion og løbende kvalitetssikring. Udover at producenten selv gennemfører kvalitetsgranskning, har man hyret en ekstern kvalitetsgransker (fra Orbicon). *"Man er yderst tilfreds med produktets nuværende form, idet det er lykkedes at fremstille moduler, som man forventer, kræver minimal vedligeholdelse"* (arkitekt, ONV).

Med hensyn til den arkitektoniske kvalitet erkender man, at den kan have sine begrænsninger – men at det rigeligt opvejes af de andre fordele ved konceptet. Som arkitekten udtrykker det: *"Måske er der arkitektoniske kompromisser, men som arkitekt er det noget særligt at være med til at skabe billige boliger for mellemlindkomstgrupperne tæt på deres arbejdspladser."* (arkitekt, ONV).

Den største kvalitetsmæssige udfordring ligger dog ifølge producenten ikke i konceptet eller produktionen, men i underentreprenørernes opførelse af byggeriet på pladsen, og den konkrete byggeproces. *"Vi har rigtig godt styr på produktionen af selve husene, men ikke i samme omfang på, hvad der sker ude på selve byggepladserne"* (direktør, Scandi Byg).

#### Drift og vedligeholdelse

De fleste kommuner og boligorganisationer har gjort sig overvejelser om vedligeholdelse og drift af AlmenBolig+, og har set det som noget, der potentielt kan blive en væsentlig udfordring. Et boligselskab udtaler: *"Bekymringen har specielt gået på, hvorvidt beboerne formår at løfte driftsopgaven på egen hånd."* (direktør, 3B). Selskabet har afprøvet medejerboligkonceptet tidligere, og selvom egen vedligeholdelse ikke var en del af konceptet, skete det delvist af sig selv. Beboerne fandt, at det også var naturligt at tage sig af friarealerne *Derfor synes jeg det er indlysende, at vi er med i sådant et projekt*" (direktør, 3B).

Et andet boligselskab har også overvejet, om egen vedligeholdelse kan lade sig gøre – men hvis man kan andre steder, så hvorfor ikke i det almene? Boligselskabet vil ikke gå med til at lade boligerne forfalde, man vil føre tilsyn (en del af konceptet er den årlige markvandring) og sende regning for evt. manglende vedligeholdelse til beboerne. Det er man meget opmærksom på også at forklare de beboere, der flytter ind.



Et tredje boligselskab nævner den udførlige vejledningsmanual, der også er en del af konceptet i form af en "beboeralmanak" med anvisninger omkring drifts- og vedligeholdelsesspørgsmål.

Herudover vil man sikre den rette målgruppe ved, at alle på interesselisten skal udfylde et skema. Målgruppen kan overordnet inddeles i tre:

1/3: børnefamilier med beskæftigelse

1/3: familier i beskæftigelse uden hjemmeboende børn

1/3: beboere, herunder seniorer, med praktisk/driftsmæssig erfaring.

Blandt kommunerne er der tilsvarende overvejelser omkring driften, i forhold til godkendelse af beboere, information om vilkårene og sanktionsmuligheder. En kommune udtaler, at man er opmærksomme på, at de første indflyttere er indstillet på forholdene. Håbet er, at kommende tilflyttere 'opdrages' til kulturen. Det er en del af konceptet og forsøgsgodkendelsen, at indflyttere på forhånd informeres grundigt om rettigheder og forpligtelser. Kommunen har haft flere forsøg og gode erfaringer med, at målgruppen kan håndtere de nye udfordringer (ressourcestærke er flyttet ind). Måske kan ikke alle leve op til kravene, og så kan det blive nødvendigt med hjælp udefra, hvilket betyder forhøjet betaling for den enkelte.

En kommune har haft bekymringer om, hvad sanktionsmulighederne skulle være, når eller hvis beboere ikke overholder driftsforpligtelserne. Men man forlader sig på KAB's information til beboerne. *"Vi er trygge ved, at KAB gør rigtig meget ud af at informere folk og fortælle kommende beboere, at vedligeholdelse er en del af pakken, når man flytter ind her"* (planlægger, Københavns kommune). Kommunen fremhæver desuden, at konceptet giver mulighed for, at der kan opkræves ekstra betaling fra personer, der ikke løfter den fælles forpligtelse. Det er dog et potentielt problem, at den ekstra betaling ikke kan kaldes 'pligtig pengeydelse' i lejeforholdet, men at opkrævningsen i første omgang må følge andre procedurer. Håbet er dog, at beboerne har kompetencerne, og at de små enheder stimulerer den sociale kontrol og dermed gør det svært at løbe fra sine forpligtelser". *det bliver helt entydigt dig, der skal vedligeholde dit frimærke"* (planlægger, Københavns kommune).

Overordnet set kritiserer man også antagelsen om, at det skulle være sværere for beboere i almene bebyggelser selv at vedligeholde deres bolig sammenlignet med beboere i ejer- eller andelsboliger. *"Jeg kan ikke forstå, hvorfor man altid tror, at folk der bor i almene boliger er meget dårligere til alting. 1/5 af befolkningen bor alment, og jeg synes det er forkert at tale ned til hele den gruppe"* (planlægger, Københavns kommune).

KAB selv vurderer, at kommunerne ser selvforvaltnings-princippet i Almen-Bolig+ som noget positivt frem for noget negativt og problematisk. *"Vedligeholdelse og drift var oprindelig tænkt som en pris, der skulle betales, men har i modsætning hertil vist sig tiltrækkende på mange – man har altså ramt en tone i tidsånden – og det er en historie, vi fortæller kommunerne"* (byggedirektør, KAB).

### Valgfrihed og tilpasning

En udfordring ved den industrielle fremstilling er, at den giver mindre valgfrihed, og at den lokale tilpasning dermed kan være vanskeligere. Modulerne

skal tilpasses kontekstuelle forhold (boligorganisationens ønsker, grundpriser, lokale fysiske forhold), hvorfor prisen varierer afhængigt af boligorganisationernes valg, tilvalg og individuelle krav – jo flere variationsmuligheder desto dyrere produkter.

Producenten fremhæver, at der faktisk er variationsmuligheder kommunerne imellem, da nogle kommuner har større spillerum end andre, bl.a. fordi grundprisen også har betydning for de arkitektoniske og kvalitetsmæssige muligheder. Scandi Byg har derfor tilpasset modulerne til de forskellige opgaver/matrikler, men fastslår, at dette ikke har været svært at styre. Der er udarbejdet et regneark, som viser, hvor meget forskellige tilvalg koster, så man kan se, hvilke økonomiske konsekvenser forskellige typer af tilvalg vil få (fx karnap, ovenlysvindue m.v.). Dette værktøj beskrives af arkitekten som effektivt (tidsbesparende) og funktionelt (brugervenligt).

Ikke alle tilpasninger har været nemme og lige at gå til. I Århus har man oplevet problemer med lokalplanen for det område, hvor man oprindeligt havde valgt til at opføre AlmenBolig+. Den var meget stram og stillede særlige krav i forhold til valg af overflader og materialer. Det er endt med, at kommunen har fundet en anden byggegrund.

I andre kommuner har man ligeledes arbejdet med at tilpasse AlmenBolig+ til de lokale og kommunale rammer. I Københavns Kommune kan der således være behov for dispensationer til AlmenBolig+ på tre niveauer i forhold til gældende kommunale krav:

1. 'Parkering i Konstruktion:' Kommunen har i visse boligområder et krav om 'parkering i konstruktion, bl.a. for ikke at begrænse bygge- og friarealer.
2. Gas: AlmenBolig+ koncept indeholder ikke gasinstallationer, hvilket kræver en dispensation fra gældende politik i kommunen.
3. Fjernvarme: AlmenBolig+ konceptet indeholder ikke fjernvarme. Københavns kommune skal dispensere, fordi det er lavenergi boliger.

I AlmenBolig+ projekterne på Grøndalsvænge og Amager Fælled etableres der dog fjernvarme, bl.a. fordi Københavns Energi har accepteret en ændret sammensætning af fjernvarmeprisen og individuel afregning over den enkelte lejer (Grøndalsvænge).

Andre steder har tilpasningen været mindre kompliceret. Eksempelvis har man i Køge ændret lokalplanen, idet den tidligere lokalplan lagde op til en del mere fri- og fællesarealer end i AlmenBolig+, hvor der i videst muligt omfang etableres private haver.

### Tidsforbrug

Flere interviewede nævner, at det lange tidsforløb med AlmenBolig+ har været overraskende. Ideen blev fostret i 2006 efter Ritt Bjerregaards billige boliger. I 2007 gik man i forhandlinger med Socialministeriet og brugte herefter et år på at samle byggesager (til ultimo 2008). Efter licitationen kunne man i sommeren 2009 udpege en vinder, og herefter har projekterne mødt udfordringer af forskellig art i kommunerne, hvorefter man i 2010 er kommet i gang med byggerierne.



Ændringer i tidsplaner forskellige steder i processen kan have store konsekvenser for forskellige aktørers oplevelse af konceptet. De interviewede er spurgt, om konceptet har indebåret et øget tidsforbrug, og hvilke konsekvenser det måtte have for dem.

### *Kommunale erfaringer*

Der er delte meninger i kommunerne om sagsbehandlingstiden. I Århus har man, jf. processen omtalt ovenfor, brugt mere tid i opstartsfasen på AlmenBolig+ i forhold til almindeligt støttet byggeri. I den specifikke sag er tiden gået med tilpasning af lokalplaner, mens afdelingen for støttet byggeri stort set er gået fri.

I København konstaterer man, at sagerne har været mere tidskrævende, grundet kombinationen af forskellige boligformer. Man har nemlig valgt at opføre mindre plejeboligheder samtidig med AlmenBolig+, hvilket er en større logistisk øvelse, bl.a. fordi der samtidig nedlægges eksisterende sær-boliger. Det kræver også en tæt dialog mellem Socialforvaltningen og KAB. Det har ikke noget med selve konceptet at gøre, men processen har været nødvendig for at kunne realisere flere af de københavnske AlmenBolig+ byggesager.

I Køge Kommune mener man ikke, at der er brugt meget ekstra tid på selve projektet og den konkrete tilpasning af lokalplanen. Derimod er der brugt nogen tid på processen bag AlmenBolig+, fx et mere omfattende materiale og følgegruppemøder, møder med boligforeninger etc.

### *Producentens erfaringer*

En af de største udfordringer er, at få produktionsplanen til at forløbe 'som perler på en snor'. Produktionen er derfor sårbar overfor udskydelser i bestillinger af byggeri.

Hvidovresagen har været dyr på grund af udsættelse af byggeriet. Årsagen har været politiske uoverensstemmelser i kommunen om konceptet. Problemet for producenten er, at bygherren ikke på forhånd kan garantere opførelse af byggeriet. Scandi Byg konkluderer, at denne sag viser, at det er enormt vigtigt at have styr på tidsplanen. Men man erkender også, at man selv skulle have fået et forbehold ind i kontrakten. "Og så er det jo vigtigt for os at udfylde hullerne. Vi har ikke formået at formulere skarpt nok og få nye opgaver ind" (direktør, Scandi Byg).

Et relateret problem er frafald af projekter. Det har samlet set medført, at antallet af boliger, der skal opføres under rammeudbud 1, er faldet fra 650 til 560. Her er det alene den udførende, der står med risikoen, hvilket betyder, at indtjeningen bliver mindre end forudsat ved afgivelse af bud.

## Forbedringsforslag og perspektiver

De forslag til forbedringer, som er kommet frem i interviewene, følger for en stor del de mangler og udfordringer, der i øvrigt er konstateret i processen. I betragtning af det tidlige stade, som projektet befinder sig på, er det dog begrænsede erfaringer der er at bygge på.

## Kommuner

Kommunerne har i interviewene peget på forskellige udfordringer. Udfordringerne har betydning for den fremtidige efterspørgsel på AlmenBolig+. Hvis man ikke kan sikre byggeri af AlmenBolig+ i kommune- og lokalplaner, risikerer man at efterspørgslen bliver for lille. De foreløbige udmeldinger fra to af kommunerne er, at man ikke vil opføre flere AlmenBolig+ boliger foreløbig. I Køge fordi det almene marked i kommunen er mættet. I Århus fordi man vil afvente de første erfaringer, og fordi der har været skepsis over for konceptet fra kommunens øvrige boligorganisationer.

En manglende kommunal deltagelse kan derfor risikere at blive en alvorlig stopklods for udviklingen af AlmenBolig+ fremover. Dette kan dog ændre sig, hvis AlmenBolig+ konceptet viser sig at indeholde potentialer for kommunerne, og hvis der opstår en lokal efterspørgsel efter dem.

## Boligselskaber

I forhold til selve produktet er forbedringsforslagene begrænsede:

- Fravær af fællesfaciliteter har været nævnt af flere, men det påpeges også, at der først skal konstateres et behov, ligesom der er et økonomisk aspekt (fællesarealer er dyre både i anlæg og drift)
- I de videre udviklingsmuligheder for AlmenBolig+ peges på en mere urbaniseret udgave af AlmenBolig+. Selvom AlmenBolig+ er tæt-lav, er den meget bymæssig, tætheden er ca. 110 %. Næste skridt kan blive en endnu mere urbaniseret udgave, hvor man måske inddrager erhverv og boliger i 3 etager (der er et mindre antal i Grøndalsvænge)

Der er blandt de deltagende boligselskaber forventninger om, at erfaringerne fra AlmenBolig+ kan give et spin-off til de eksisterende almene boliger. Det ligger implicit i AlmenBolig+ konceptet, at det er dynamisk og vil kunne påvirke den almene sektor generelt, eksempelvis forventes det, at det digitale administrationskoncept vil være generaliserbart.

## Producent og arkitekt

Som tidligere nævnt har ændringer og forsinkelser i ordrer vist sig at udgøre en stor risikofaktor for producenten, som derfor ønsker en bedre sammenhæng og sikkerhed mellem kommunernes planlægning og afgivelsen af ordrer:

- Sagsbehandling og myndighedsgodkendelse skal være på plads før produktbestilling på fabrik.
- Produktionsplanen skal gøres mere fleksibel i tilfælde af 'udfald' eller forsinkelser i kommunerne.

Set i relation til, at kommunerne ikke har ytret problemer om tidsrækkefølgen, bør de ovennævnte forslag være realiserbare.

## Opsamling og konklusioner

### Ny-industrialisering, økonomi og tværkommunalt samarbejde

Der er i løbet af projektperioden opbygget et produktionsapparat og en infrastruktur, der prismæssigt og kvalitetsmæssigt forekommer overbevisende.

Blandt de interviewede er der høje forventninger og en betydelig optimisme overfor konceptet. Man er grundlæggende overbeviste om, at ny-industrialiseringen styrker forholdet mellem pris og kvalitet, og at fabriksproduktionen således vil tilbyde både billigere og bedre boliger. Parterne er enige om, at den lave pris er forbundet med præfabrikeringsens iboende størrelsesfordele og idéen om udvidet råderet. Både kommuner og boligorganisationer har en generel forventning til, at konceptet figurerer som et godt alternativ til konventionelt, alment boligbyggeri.

Det tværkommunale samarbejde, som man kunne forvente ville rumme udfordringer, har stort set været uden problemer, ingen har nævnt vanskeligheder ved at indstille sig på 'en plads i køen'.

Der er i evalueringen ikke indsamlet konkrete priserfaringer, da så få byggerier er færdigopført. I Københavns kommune forventer man dog, at anskaffelsesprisen kan holdes og muligvis blive billigere end forventet, mens man i Århus kommune, som følge af det lavere maksimumsbeløb, ikke forventer, at anlægssummen bliver meget lavere end andet alment byggeri i kommunen. KAB forventer ligeledes, at målsætningen om op til 30 % lavere husleje i AlmenBolig+ sammenlignet med konventionelt alment nybyggeri kan holdes.

De ændrede markedsvilkår fra konceptets fødsel i 2006 til i dag (faldende boligpriser) vurderes ikke at udgøre en hindring for AlmenBolig+. Tværtimod vurderes det af KAB, at tiden har arbejdet for AlmenBolig+ i forhold til både de kommende beboeres og kommunernes syn på konceptet.

#### *Udfordringer, betænkeligheder, risici*

De væsentligste betænkeligheder og udfordringer blandt deltagerne knytter sig til:

- Kvaliteten af byggeriet: Flere har haft overvejelser om, hvorvidt ensartetheden og den lave pris går ud over den tekniske og arkitektoniske kvalitet.
- Drift og økonomi: De fleste erkender, at selvforvaltningen udgør en potentiel risiko, men alle har tilsvarende taget stilling til, hvilke forholdsregler man vil tage i anvendelse, hvis vedligeholdelsen svigter. Herudover problematiseres det at se selvforvaltningen som en særlig risiko, alene fordi der er tale om almene boliger.
- Tilpasning til lokale forhold: Det kræver i flere tilfælde dispensationer og ændringer at kunne tilpasse sig lokale forhold og kommunale politikker.

Selvom flere boligorganisationer har betænkeligheder ved driften, er det overvejende ideologiske og politiske argumenter, der vejer på vægtskålen. Den gennemgående motivation er muligheden for at tiltrække en bredere og mere alsidig målgruppe, mens modargumentet grundlæggende handler om, at AlmenBolig+ ikke sikrer et højt nok serviceniveau og dermed ikke favner de mere ressourcetsvage beboere.

Alle boligorganisationer vil sikre sig den 'rigtige målgruppe' ved at vælge beboere ud fra ansøgningsskemaer (vægter naboskab og evner højt). KAB udarbejder som en del af konceptet og til brug for boligorganisationerne en vejledningsmanual om drift og vedligeholdelse. Konsekvensen af manglende vedligeholdelse bliver at boligafdelingen kan lade opgaver blive udført af

eksterne håndværkere el. lign. og opkræve udgiften hos den beboer, der ikke har opfyldt sine forpligtelser. Samtidig vil kommunerne, for at tiltrække den rigtige målgruppe, være forsigtige med at anvise personer til AlmenBolig+, der ikke kan håndtere den udvidede vedligeholdelses- og renholdelsesforpligtelse.

For kommunerne er der en væsentlig udfordring i at få tilpasset AlmenBolig+ til kommune- og lokalplaner, både for at sikre plads til AlmenBolig+ og for at mindske fordyrelser på grund af tilpasninger.

Producenten har særligt gjort sig to erfaringer mht. fremtidig planlægning:

1) at produktionsplanerne skal være mere fleksible (forebygger spild og tabt arbejdsfortjeneste på fabrikken) samt at 2) sagsbehandling og myndighedsgodkendelse af byggeri og lokalplaner skal være på plads forud for den endelige fabriksbestilling.

### **Udfordringer og perspektiver**

Konceptet kendetegnes på den ene side af en optimisme og dynamik, der giver muligheder for fortsat udvikling. Der er udviklet en produktionsplatform der kan sikre billige, fleksible og driftssikre boliger. Ligeledes har der allerede vist sig eksempler på nyskabelser og spin-offs, og der er ideer fremme om de efterfølgende udviklingstrin i konceptet.

På den anden side vurderes det, at en væsentlig risiko for konceptet er manglende deltagelse fra kommuner og boligselskaber. De foreløbige meldinger fra to af kommunerne er, at man ikke vil opføre flere AlmenBolig+ boliger foreløbig, mens man i den største kommune, København, efterlyser planhåndtag, der kan sikre AlmenBolig+ konceptet en plads i nye byudviklingsprojekter. Den kritiske attitude i dele af den almene sektor kan desuden være med til at svække legitimiteten af, at det er et koncept for hele den almene sektor.

Kommunernes opbakning til konceptet og muligheder for at skaffe egnede byggegrunde har dog vist sig at afhænge af mange forskellige forhold. Derfor kan erfaringerne fra de første boliger, ændringer på boligmarkedet og en fortsat markedsføring overfor kommunerne være med til at øge tilslutningen til konceptet.

Et hovedtema bliver drift og vedligeholdelse under selvforvaltning i bebyggelserne, som har været centralt for kommuner og boligselskabers overvejelser omkring Almenbolig+. Hvordan bebyggelserne fungerer i praksis, om konceptet kan generere større lokalt ansvar og naboskab, der inkluderer de svageste, kan blive afgørende for konceptets fremtid. Dette tema behandles i næste del-evaluering, som også behandler hele udlejningsprocessen.

## Bilag 1. Interviews

Hanne Moe, Planchef i Køge kommune, 24.11.2010  
Grith Kyrsted, Økonomiforvaltningen, Københavns kommune, 18.11.2010  
Jørn Hedeby Nielsen, Århus kommune, 6.12.2010  
Rolf Andersson, byggedirektør, KAB, 1.12.2010  
Jesper F. Hoffmann, adm. direktør, Scandi Byg a/s, 16.11.2010  
Christian Thode, formand for Boligselskabet Friheden i Hvidovre, 3.12.2010  
Bjørn Petersen, formand for AKB København, 18.11.2010  
Bent Frederiksen, direktør for boligselskabet 3B, 16.11.2010  
Christian Høgsbro, direktør i AAB, 3.12.2010  
Søren Rasmussen, arkitekt, ONV Arkitekter, 6.12.2010

Der var desuden hensigten at gennemføre interviews med repræsentanter for Herlev kommune og for Domea, men på trods af flere henvendelser er det ikke lykkedes at få kontakt til de mulige interviewpersoner, og interviews er derfor ikke gennemført.

## Bilag 2. Spørgeguides

### Til kommunerne

- Hvordan blev I inddraget i projektet og hvorfor gik I med? Er I blevet informeret tilstrækkeligt?
  - Der planlægges opførelse af (der opføres) AlmenBolig+ i jeres kommune. Der er en række karakteristika ved AlmenBolig+. Hvordan blev disse præsenteret for jer?
  - Hvordan er projektet forankret i kommunen, og hvem er de centrale medarbejdere på projektet?
  - Kender de centrale medarbejdere hos jer indholdet af forsøgskonceptet?
  - Har I gjort brug af muligheden for at deltage i den eksterne følgegruppe?
  - Er det problematisk for jer, at I er en brik i et større puslespil. I skal tilpasse jeres sag(er) til den samlede produktionsplan?
  - Hvordan foregår koordineringen i praksis?
  - Hvor meget ekstra koordinering og forarbejde kræver AlmenBolig+ sammenlignet med traditionelle almene boliger, og har det betydning for vurderingen af AlmenBolig+?
  - Hvilke udfordringer forestillede man sig, at projektet ville medføre, og hvordan tog man hånd om det?
  - Hvad er gode og dårlige erfaringer så vidt? - uddybning af hvor tingene evt. er gået mindre godt end forventet? (ligger det i processen, i konceptet, hos de andre aktører, i lovgivning eller andet?)
  - Er projektet med til at ændre forståelsen af den almene bygherrerolle?
  - Har I forslag til forbedringer af konceptet?
  - Eksempler på spin-off i forbindelse med processen og konceptet?
- 
- Hvorfor siger nogle kommuner nej og vil ikke være med?

**Til de bydende**

- Er det muligt at sige noget om prissætningen i forhold til den udbudte mængde?
- Holder forudsætningen om at den store skala giver lavere priser?
- Kan det kvantificeres? Kan ordren blive for stor, så prisen stiger?
- Hvilke forhold i ordren spiller ind på prisen (udover størrelsen kunne det være variationen, tidsfølge, energikrav, krav om materialer etc.)
- Gode og dårlige erfaringer?
- Forslag til forbedringer af konceptet?

**Til Boligselskaberne**

- Hvordan kom I ind i projektet, hvem tog initiativet?
  - Er konceptet blevet forklaret godt nok?
  - Hvorfor gik I med i projektet, og hvilke forventninger har I til konceptet?
  - Hvordan bliver projektet varetaget i jeres organisation, hvilke andre parter er involveret og med hvilke roller?
  - Hvilke udfordringer forestillede man sig, at projektet ville medføre, og hvordan tog man hånd om det?
  - Har projektet levet op til forventningerne indtil videre?
  - Uddybning af hvor tingene evt. er gået mindre godt end forventet? (ligger det i processen, i konceptet, hos de andre aktører, i lovgivning eller andet?)
  - Uddybning af, hvor projektet er gået godt, hvad har man lært så vidt, hvilke nye udfordringer ser man i forhold til da man startede?
  - Eksempler på spin-off i forbindelse med processen og konceptet?
  - Gode og dårlige erfaringer?
  - Forslag til forbedringer af konceptet?
- 
- Hvorfor siger nogle boligselskaber nej og vil ikke være med? (AAB)

### **Til arkitekten**

- Hvilke overvejelser har der været i udformningen af konceptet, og hvilke valg er der truffet?
- Hvordan har man arbejdet med udfordringen om et design, der kræver minimal vedligeholdelse?
- Hvordan har disse krav spillet sammen med de arkitektoniske ambitioner?
- Eksempler på spin-off i forbindelse med processen og konceptet?
- Gode og dårlige erfaringer?
- Forslag til forbedringer af konceptet?